

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 37
Org nr: 757202-6578



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 37
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningens säte är i Göteborg. Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kärra 40:1, 40:2, 40:3, 45:1, 45:2, 45:3, och 45:4 med adressen Prilyckegatan 63-85 och Lillekärr Södra 106-162. På tomten har 1972-1973 uppförts bopstadshus med 400 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 27 311 m² finns dessutom 2 lokaler och 400 parkeringsplatser. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år from 2014-02-01 med en årlig avgäld på 780 624 kr plus ett tillägg from 2014-06-01 och 10 år frammåt på 11 300 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 077 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 361 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r. o. k	Summa
24	206	138	32	400

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-plats	Mc-plats	Husvagnsplats
3	439	23	1

Total tomtarea	69 930 m ²
Bostäder bostadsrätt	27 331 m ²
Total lokalarea	591 m ²

Årets taxeringsvärde	376 494 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	364 484 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal:

Ekonomisk förvaltning:	Riksbyggen Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning:	Riksbyggen Teknisk förvaltning
Fastighetsunderhåll:	PLL Fastighetsförvaltning AB
Städ:	PLL Fastighetsförvaltning AB
Energi:	Riksbyggen Service värme- och ventilationsanläggningar
Hissar och hisslarm	Kone Hissar
TV- Kabel A/D	Tele2 (Com Hem)
TV- Digital	Telia
Bredband	Bredband2
Jour/Felanmälan	PLL Fastighetsförvaltning AB /SOS larm
Parkering/övervakning:	Controlla AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Brandskyddsarbete	Anticimex
Störningsjour	Störningsjouren Göteborg

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 031 tkr och planerat underhåll för 3 897 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan är uppdaterad 2022.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	2 093 933
Installationer, El	906 172
Huskropp utvändigt, fasadvättning	524 105
Markytor, ombyggnad lekplats	372 526

SR

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Berggren	Ordförande	2023
Carina Berg	Sekreterare	2023
Jimmy Sandgren	Vice ordförande	2023
Roger Persson	Ledamot	2023
Daniel Larsson	Ledamot	2022
Börje Hansson	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne-Carina Karlsson	Suppleant	2022
Peter Johansson	Suppleant	2022
Tatjana Vantchantchin	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2022
Curt Eriksson	revisor	2022
Petra Borg	Revisorssuppleant	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Johansson	2022
Kicki Sommeskogh	2022
Peter Lundgren	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 512 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 509 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 701 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 39 st.)

Verksamheten

Föreningen har under verksamhetsåret planerat och genomfört flera underhålls och förbättringsåtgärder.

Under föregående verksamhetsår påbörjade byte av loftgångsdörrar, dörrar till källare och lägenhetsförråd och skärmväggar i markplan. Dessa arbeten har till största delen slutförts. Under kommande verksamhetsår fortsätter arbetet med brandskyddsåtgärder samt målning av källargångar och ny närvarostyrd belysning.

Arbete med att utreda möjligheten till bredare parkeringsplatser och carportar har fortsatt under året och förfrågningshandlingar har tagit fram. Planen är att sätta solceller som tak för carportar och på så sätt kunna generera elenergi. I samband med detta arbete planeras även för laddning av elbilar. Under kommande verksamhetsår kommer beslut tas gällande utökning av föreningens verksamheter till att omfatta elproduktion. Beslut tas vid extra stämma nästa verksamhetsår.

Föreningen har tidigare genomfört relining av avloppstammar. När det gäller övriga värme och vattenrör så kommer åtgärder att behöva ske i framtiden vilket kan påverka kök och badrum. Det är inte aktuellt de närmaste åren men kommer att behöva genomföras.

Under året planeras att renovera "Sviten" övernattningslokalen på Prilyckegatan 67

En ny samlingsledning måste installeras i källaren för Prilyckegatan 65-67. Det sker för att förhindra framtida stopp i avlopp. Arbetet planeras installeras inom de kommande verksamhetsåren. Nuvarande ledning har en svacka som är svår att åtgärda. Förslaget är att lägga en ny utanför byggnaden under balkongerna.

Inbyggnad av föreningens trapphus planeras. Diskussioner pågår med Stadsbyggnadskontoret gällande bygglov. Anledningen till inbyggnaderna är dels att skydda betongen samt förebygga risken för halkskador, framförallt under vintertid. Med trapphus och entrédörrar till loftgångarna kommer även säkerheten öka.

De allmänna skyddsrummen i föreningen har besiktats. De brister som har noterat kommer att åtgärdas under kommande år.

Radonmätningar kommer att genomföras i ca 130 lägenheter underhösten vintern 2022/2023.

I övrigt så följer föreningen den underhållsplan som årligen uppdateras.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	23 367	23 375	23 354	23 245	23 191
Resultat efter finansiella poster	3 284	2 156	2 971	105	6 816
Årets resultat	3 284	2 156	2 971	105	6 816
Resultat exklusive avskrivningar	4 361	3 233	4 053	1 186	7 994
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	182	180	165	180	180
Balansomslutning	66 015	67 980	65 947	61 335	65 191
Soliditet %	76	70	68	69	64
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	701	701	701	701	701
Bränsletillägg, kr/m ²	113	113	113	113	113
Lån, kr/m ²	186	249	492	495	664

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 414 944	2 660 022	40 967 728	2 156 133
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 156 133	-2 156 133
Reservering underhållsfond		4 967 000	-4 967 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 896 736	3 896 736	
Årets resultat				3 284 427
Vid årets slut	1 414 944	3 730 286	42 053 597	3 284 427

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	43 123 860
Årets resultat	3 284 427
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 967 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 896 736
Summa	45 338 023

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 45 338 023

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	23 366 736	23 374 150
Övriga rörelseintäkter	Not 3	254 765	615 579
Summa rörelseintäkter		23 621 501	23 989 729
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 622 019	-18 878 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 296 693	-1 491 519
Personalkostnader	Not 6	-294 477	-281 819
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 076 646	-1 076 653
Summa rörelsekostnader		-20 289 835	-21 728 785
Rörelseresultat		3 331 666	2 260 944
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	57 648	57 648
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	52 362	57 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-157 249	-219 643
Summa finansiella poster		-47 239	-104 812
Resultat efter finansiella poster		3 284 427	2 156 133
Årets resultat		3 284 427	2 156 133

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 459 064	37 535 711
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	8 316 900	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 775 964	37 535 711
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	700	700
Andra långfristiga fordringar	Not 14	600 000	600 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		600 700	600 700
Summa anläggningstillgångar		45 376 664	38 136 411
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 107	382 199
Övriga fordringar	Not 15	150 557	126 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	488 737	534 398
Summa kortfristiga fordringar		647 401	1 043 337
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	19 991 262	28 710 729
Summa kassa och bank		19 991 262	28 710 729
Summa omsättningstillgångar		20 638 663	29 754 066
Summa tillgångar		66 015 328	67 890 477

Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 414 944	1 414 944	
Fond för yttre underhåll	3 730 286	2 660 022	
Summa bundet eget kapital	5 145 230	4 074 966	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	42 053 593	40 967 728	
Årets resultat	3 284 427	2 156 133	
Summa fritt eget kapital	45 338 023	43 123 860	
Summa eget kapital	50 483 253	47 198 826	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 060 366	6 160 366
Summa långfristiga skulder		10 060 366	6 160 366
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	100 000	7 456 973
Leverantörsskulder		310 665	511 666
Skatteskulder		31 213	44 674
Övriga skulder	Not 19	832 728	1 028 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	4 197 103	5 489 103
Summa kortfristiga skulder		5 471 709	14 531 285
Summa eget kapital och skulder		66 015 328	67 890 477

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	30
Markanläggningar	Linjär	30

SR

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	19 152 840	19 160 156
Hyror, lokaler	128 310	127 058
Hyror, garage	171 158	171 257
Hyror, p-platser	807 163	808 562
Hyror, övriga	39 709	40 115
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 122	-13 850
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 168	-8 645
Bränsleavgifter, bostäder	3 090 846	3 089 497
Summa nettoomsättning	23 366 736	23 374 150

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	132 091	99 233
Fakturerade kostnader	0	384 179
Övriga rörelseintäkter	122 674	99 933
Försäkringsersättningar	0	32 234
Summa övriga rörelseintäkter	254 765	615 579

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-3 896 736	-5 399 875
Reparationer	-2 030 574	-2 219 769
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-622 540	-598 440
Tomträttsavgäld	-791 905	-791 924
Försäkringspremier	-465 843	-422 589
Kabel- och digital-TV	-130 224	-130 305
Återbäring från Riksbyggen	22 900	20 000
Obligatoriska besiktningar	-54 340	-48 731
Bevakningskostnader	-168 811	-121 903
Övriga utgifter, köpta tjänster	-62 058	-146 706
Snö- och halkbekämpning	-364 336	-150 000
Förbrukningsinventarier	-94 930	-287 766
Vatten	-1 063 369	-998 173
Fastighetsel	-2 459 621	-2 291 300
Uppvärmning	-2 917 142	-2 622 673
Sophantering och återvinning	-726 841	-680 037
Förvaltningsarvode drift	-1 795 650	-1 988 602
Summa driftskostnader	-17 622 019	-18 878 794

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-837 459	-813 810
IT-kostnader	-174 501	-194 786
Styrelsearvode	-19 965	0
Arvode, yrkesrevisorer	-29 500	-33 719
Övriga förvaltningskostnader	-2 300	-266 347
Kreditupplysningar	-366	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-76 122	-73 213
Kontorsmateriel	0	-2 500
Telefon och porto	-11 025	-13 775
Serviceavgifter	-16 000	-40 800
Konsultarvoden	-127 656	-50 569
Bankkostnader	-1 800	-200
Summa övriga externa kostnader	-1 296 693	-1 491 519

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-185 703	-173 570
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-41 920	-40 559
Övriga kostnadsersättningar	-1 159	-19 219
Sociala kostnader	-56 695	-48 471
Summa personalkostnader	-294 477	-281 819

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-419 783	-419 783
Avskrivning Markanläggningar	-43 114	-43 114
Avskrivningar tillkommande utgifter	-613 749	-613 756
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 076 646	-1 076 653

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	57 648	57 648
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	57 648	57 648

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	52 185	56 864
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	177	319
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	52 362	57 183

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-157 249	-219 643
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-157 249	-219 643

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	38 620 000	38 620 000
Tillkommande utgifter	22 839 712	22 839 712
Markanläggning	2 201 829	2 201 829
	63 661 541	63 661 541
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 661 541	63 661 541

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 386 243	-7 966 461
Tillkommande utgifter	-15 718 679	-15 104 923
Markanläggningar	-2 020 907	-1 977 793
	-26 125 831	-25 049 177

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-419 782	-419 782
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-613 749	-613 756
Årets avskrivning markanläggningar	-43 114	-43 114
	-1 076 646	-1 076 653

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	29 813 973	31 073 321
Tillkommande utgifter	6 507 283	8 353 142
Markanläggningar	137 808	267 151

Taxeringsvärden

Bostäder	375 000 000	363 000 000
Lokaler	1 494 000	1 484 000

Totalt taxeringsvärde	376 494 000	364 484 000
<i>varav byggnader</i>	<i>254 098 000</i>	<i>221 003 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>122 396 000</i>	<i>143 481 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Dörrbyte projekt	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	0
Förändring under året		
Dörrbyte projekt	8 316 900	0
	8 316 900	0
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	8 316 900	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	700	700
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	700	700

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	600 000	600 000
Summa andra långfristiga fordringar	600 000	600 000

Not 15 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	150 557	126 740
Summa övriga fordringar	150 557	126 740

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	25 137	28 579
Förutbetalda försäkringspremier	233 000	232 668
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 600	33 170
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	42 000
Förutbetald tomträtsavgäld	198 000	197 981
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	488 737	534 398

Not 17 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	15 725 336	19 616 039
Transaktionskonto	4 265 926	9 094 691
Summa kassa och bank	19 991 262	28 710 729

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	10 160 366	13 617 339
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-7 456 973
Långfristig skuld vid årets slut	10 060 366	6 160 366

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,26%	2021-10-28	3 356 973,00	0,00	3 356 973,00	0,00
SBAB	1,06%	2024-02-12	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SBAB	1,03%	2025-05-09	6 260 366,00	0,00	100 000,00	6 160 366,00
Summa			13 617 339,00	0,00	3 456 973,00	10 160 366,00

*Senast kända räntesatser

Av den långfristiga skulden förfaller 10 160 366 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	799 301	889 134
Skuld för moms	29 900	24 174
Skuld sociala avgifter och skatter	3 027	115 561
Skulder för löneavdrag	500	0
Summa övriga skulder	832 728	1 028 869

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	49 000	2 000
Upplupna räntekostnader	17 700	24 235
Upplupna elkostnader	354 800	309 905
Upplupna vattenavgifter	189 000	180 500
Upplupna värmekostnader	214 000	126 000
Upplupna kostnader för renhållning	138 000	158 800
Upplupna revisionsarvoden	30 000	33 000
Upplupna styrelsearvoden	210 000	8 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 125 032	2 703 800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 869 571	1 942 863
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 197 103	5 489 103

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	26 134 200	33 199 250

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Göteborg 2022-10-11

Ort och datum



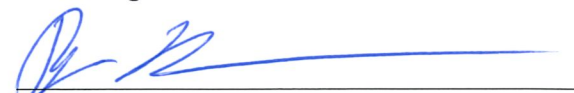
Ulf Berggren



Carina Berg



Jimmy Sandgren, suppleant Peter Johansson



Roger Persson



Daniel Larsson



Börje Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-10-31



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Curt Eriksson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Göteborgshus 37, org. nr 757202-6578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Göteborgshus 37 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 28 oktober 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisorssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Göteborgshus 37 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2022-10-31

KPMG AB



Sara Ryfors

Auktoriserad revisor



Curt Eriksson

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Göteborgshus 37

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 37 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860